

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Pionier" w Kętrzynie

Szanowni Członkowie i Mieszkańcy Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie za rok 2024, zostało zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta i zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce: EBOK / Dokumenty / 07. Sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2024 rok oraz za 2023 rok zostały wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni, przy ul. Daszyńskiego 23 w Kętrzynie, wpokoju nr 12.

Wniosek o przeznaczenie zysku za 2024 rok

Spółdzielnia uzyskała w 2024 r., nadwyżkę bilansową w wysokości 252 869,31 zł.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Pionier", w składzie: Prezes Stanisław Kulas, Zastępca Prezesa Dariusz Powroźnik oraz Członek Zarządu Kazimierz Domińczak proponuje Walnemu Zgromadzeniu aby przeznaczyć na zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych lokali mieszkalnych dla członków SM Pionier

240 225,84 zł jako dofinansowanie dla członków Spółdzielni.

Pozostałe 5% nadwyżki bilansowej w kwocie 12 643,47 zł Zarząd proponuje przeznaczyć zgodnie ze Statutem Spółdzielni na fundusz zasobowy.

Zdarzenia wpływające na sytuację w Spółdzielni

Istotny wpływ na sytuację spółdzielni na początku 2024 r. miał brak dwóch organów statutowych Spółdzielni: Rady Nadzorczej i Zarządu.

W 2024 roku powinna działać Rada Nadzorcza wybrana na częściowych walnych zgromadzeniach w dniach 5, 6, 7, 8, 9 września 2022 r., w których uczestniczyło 901 członków spółdzielni. To największa frekwencja członków w dotychczasowej historii walnych zgromadzeń.

Członek Spółdzielni, Jarosław Sachryń złożył w dniu 13-09-2022 r., do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew o wstrzy-

manie wykonania i unieważnienie czterech uchwał w tym uchwały o wyborze Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I wydział Cywilny, w sprawie o sygn. akt I C 1026/22, w dniu 20-09-2022 r., udzielił zabezpieczenia i wstrzymał wykonanie czterech uchwał. Sąd w uzasadnieniu napisał, że „wymienione uchwały nie zostały wyszczególnione w zawiadomieniu o porządku obrad”.

W zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni ujął w pkt. 6.: „Wybory do Rady Nadzorczej

– prezentacja kandydatów, głosowanie”. Dlaczego Sąd tego nie zauważył?

Do sprawy sądowej w imieniu członków Spółdzielni, w charakterze interwentów ubocznych, przystąpiło dwóch członków Spółdzielni Krzysztof Głusiec i Stanisław Kulas. Złożyli oni wnioski i pisma procesowe do Sądu.

W dniu 27-10-2022 r. sędzia, który wstrzymał wykonanie zaskarżonych uchwał, wniósł o wyłączenie swojej osoby od rozpoznania sprawy.

W dniu 11-04-2023 r., nowy sędzia w tej sprawie, uchylił poprzednie postanowienie i przywrócił możliwość działania nowej Rady Nadzorczej.

Nowa rada mogłaby działać, lecz prezes Arkadiusz Książek i członek zarządu Aneta Nahorna bezprawnie nie zwołali pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania.

W dniu 29-08-2023 r. Aneta Nahorna zrezygnowała z funkcji członka zarządu – głównej księgowej. Prezes Arkadiusz Książek nie powołał pełnomocnika i nie zatrudnił nowej osoby na stanowisko głównego księgowego.

W dniu 18-10-2023 r. rezygnację z funkcji prezesa zarządu złożył Arkadiusz Książek, (z dniem 31-10-2023 r.). Nie powiadomił o tym zastępcy prezesa i pozostałych trzech członków rady nadzorczej.

Od dnia 01-11-2023 r. Spółdzielnia nie miała zarządu w wymaganym składzie ani pełnomocnika. Brak pięcioosobowego składu rady nadzorczej uniemożliwiał wybór nowych członków zarządu.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejestrowy KRS), w dniu 05-01-2024 r., ustanowił dla Spółdzielni Kuratora Zygmunta Mierczaka, w celu ustanowienia władz Spółdzielni. Kurator nie zwołał pierwszego posiedzenia

Rady Nadzorczej wybranej w 2022 r., która miała wybrać Zarząd Spółdzielni.

Stanisław Kulas i Krzysztof Głusiec ponownie interweniowali w tej sprawie w Sądzie.

Sąd Rejestrowy KRS, dniu 28-02-2024 r., poinformował Kuratora, że jego podstawowym obowiązkiem jest zwołanie pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej. Kurator nie wykonał postanowienia. Sąd Rejestrowy KRS, w dniu 27-03-2024 r., odwołał Kuratora Zygmunta Mierczaka i ustanowił nowego Kuratora.

Kurator Magda Świercz niezwłocznie, w dniu 29-03-2024 r. zwołała pierwsze posiedzenie rady nadzorczej w celu ukonstytuowania. Rada Nadzorcza na drugim posiedzeniu w dniu 07-04-2024 r., uzupełniła skład Zarządu Spółdzielni.

W dniach 17, 18, 19, 20 i 21 czerwca 2024 r., odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie, podczas którego oprócz głosowania wymaganych prawem uchwał, uzupełniono skład Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w pełnym składzie, po ogłoszeniu konkursu powołała, w dniu 19-07-2024 r., na funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni – Stanisława Kulasa.

Sąd Rejestrowy KRS odrzucił pierwszy wniosek o wpis Rady Nadzorczej i Zarządu do Rejestru KRS. Powodem był źle sporządzony Protokół z Prezydiów Walnego Zgromadzenia w 2022 r. Odpowiedzialny za protokoły był Arkadiusz Książek i Aneta Nahorna.

W dniu 12 września 2024 r., Sąd Okręgowy w Olsztynie ogłosił Wyrok z powództwa Jarosława Sachryń (znajomego A. Książka), przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Pionier w Kętrzynie, o uchylenie uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu we wrześniu 2022 r.

Sąd oddalił powództwo i uznał, że Jarosław Sachryń przegrał sprawę w całości.

Ten Wyrok Sądu oznacza, że: **Walne Zgromadzenie prawidłowo wybrało Radę Nadzorczą na kadencję 2022-2025. Sąd uznał, iż Jarosław Sachryń reprezentuje jedynie interesy odwołanych członków zarządu Arkadiusza Książka i Anety Nahornej.**

Sąd KRS, w dniu 18 listopada 2024 r., wpisał do rejestru KRS członków Rady Nadzorczej wybranych w 2022 r.,

po złożeniu nowego wniosku o wpis z protokołem poprawionym przez Prezydium Walnych Zgromadzeń z 2022 r.

Uzupełnił też skład Zarządu Spółdzielni wpisując członka Rady Nadzorczej Stanisława Kulasa delegowanego, w dniu 07-04-2024 r., do czasowego pełnienia funkcji prezesa zarządu i powołanego, w dniu 07-04-2024 r., trzeciego członka zarządu.

Po wpisaniu władz do rejestru KRS Zarząd niezwłocznie wynegocjował z bankiem korzystne lokaty pieniężne.

Utrata zysku z powodu zaniechania lokat finansowych

Spółdzielnia posiadała w 2024 r. okresowe nadwyżki finansowe, w wysokości około 10 – 12 mln zł. W dniu 24-01-2024 r. Kurator założył lokatę bankową na kwotę 10 mln zł, z terminem zapadalności na dzień 24-04-2024 r.

Nadwyżka finansowa nie została ponownie ulokowana na lokacie z powodu działania A. Książka, A. Nahornej i J. Sachrynia.

Gdyby w 2024 r., 10 mln zł było lokowane na kontach oprocentowanych, to dodatkowy przychód z tego tytułu wyniósłby około 375 tys. zł brutto, co zwiększyłoby zysk netto o ponad 300 tys. zł.

Tych bezpowrotnie straconych pieniędzy już nie odzyskamy.

To wina Książka, Nahornej i Sachrynia.

Rozliczenie energii cieplnej do centralnego ogrzewania

W 2022 r. A. Książek i A. Nahorna wybrali małą dwuosobową Spółkę z o.o. do wykonania „Dostawy kompletnego systemu rozliczeniowego kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni”

W roku 2023 rozpoczęły się konflikty i wzajemne oskarżenia pomiędzy wspólnikami. W następnym roku 2024, jeden z dwóch wspólników - Prezes Spółki złożył wniosek o rozwiązanie Spółki.

W związku z tym Zarząd Spółdzielni wypowiedział umowę dla Spółki Multienergetyka Opomiarowanie, Rozliczenia i Regulacja Sp. z o.o. w Gdańsku na podstawie art. 746 § 1 KC, w związku z art. 750 KC, w trybie natychmiastowym, z ważnych przyczyn między innymi

z powodu: utraty zaufania, braku kontaktu z reprezentacją Spółki ujawnioną w KRS w zakresie realizacji umowy, konfliktów wewnętrznych i wzajemnych oskarżeń wspólników, złożenia przez wspólnika pozwu o rozwiązanie Spółki oraz o unieważnienie, względnie uchylenie uchwał Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników.

Pełny tekst wypowiedzenia, wraz z dokumentami dostępnymi publicznie w KRS Spółki Multienergetyka jest dostępny na stronie EBOK Spółdzielni, po zalogowaniu.

Po odpowiedzi Spółki Multienergetyka Zarząd Spółdzielni ogłosi nowy przetarg na rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej do centralnego ogrzewania.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie zwołuje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w częściach, w dniach:

Os. MONIUSZKI: 23 czerwca 2025 (poniedziałek) godz. 16:30, hala sportowa Szkoły Podstawowej nr 4, ul. Stanisława Moniuszki 1 w Kętrzynie, rejestracja członków od godz. 15:45

Os. SIKORSKIEGO: 24 czerwca 2025 (wtorek) godz. 16:30, aula Szkoły Podstawowej nr 1, ul. Wojska Polskiego 9 w Kętrzynie, rejestracja członków od godz. 15:45

Os. PIASTOWSKIE: 25 czerwca 2025 hala sportowa MOSiR, ul. Kazimierza Wielkiego 12A w Kętrzynie, rejestracja członków od godz. 15:45

Os. KORSZE: 26 czerwca 2025 (czwartek) godz. 16:30, aula Miejskiego Ośrodka Kultury, ul. Wolności 5A w Korszach, rejestracja członków od godz. 15:45

Os. RESZEL: 27 czerwca 2025 (piątek) godz. 16:30, aula Miejskiego Ośrodka Kultury, ul. Mickiewicza 4 w Reszlu, rejestracja członków od godz. 15:45

Sprawozdania i projekty uchwał będące przedmiotem obrad zostały wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni w pok. 12 przy ul. Daszyńskiego 23 w Kętrzynie – w godzinach pracy Spółdzielni.

Dodatkowo dokumenty te zostały również zamieszczone na stronie internetowej Elektronicznego Biura Obsługi Klienta ebok.smpionier.pl dostępnej dla członków po zalogowaniu się (login i hasło wydawane są w biurze Spółdzielni).

Członek może brać udział i głosować tylko w jednej określonej części Walnego Zgromadzenia, osobiście albo przez pełnomocnika.

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Udział w Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć osoby uprawnione, które okażą dokument tożsamości i dokument uprawniający do uczestnictwa.

Pełna treść zawiadomienia z porządkiem obrad została wywieszona na drzwiach wejściowych i tablicach w budynkach Spółdzielni oraz zamieszczona na stronach internetowych SM Pionier.

Szanowni Członkowie i Mieszkańcy Spółdzielni

Obecny zarząd systematycznie lokuje pieniądze na lokatach bankowych.

W bieżącym 2025 r. planuje uzyskać dla Spółdzielni dodatkowo 600 tys. zł.

W 2025 r. nastąpiło zmniejszenie kosztów stałych podgrzania ciepłej wody użytkowej o około 180 tys. zł, wyniku zmniejszenia zamówionej mocy ciepła.

Rada Nadzorcza uchwaliła nowy, sprawiedliwy i zgodny z przepisami regulamin rozliczania kosztów ciepła, który zlikwiduje niesprawiedliwości w rozliczeniach.

Komisja ds. rozliczenia ciepła, dużo pracowała nad szczegółowymi analizami. Najwięcej czasu na opracowanie regulaminu poświęcili: Krzysztof Głusiec, Henryk Gienieczko, Helena Szymkiewicz, Jadwiga Andrzejewska i Jarosław Żyła.

Wyberzmy do Rady Nadzorczej tych, którzy dbają o mieszkańców.